

地籍調査事業に関する勉強会

令和7年9月13日／14日

説明内容

- 1 | 側方流動とはどのような現象か？
- 2 | 土地の境界がずれるというのはどういう状態か？
- 3 | 今後、どのような対応ができるか？

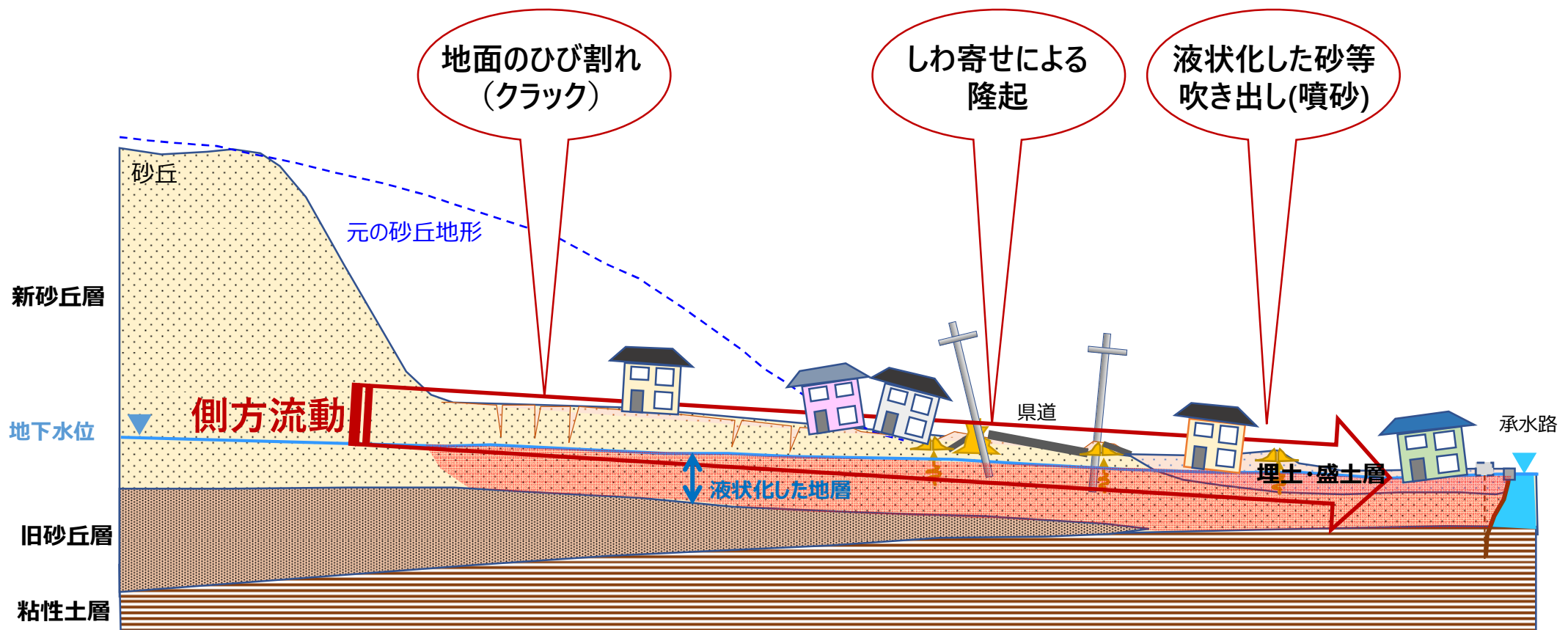
参考

- ・今後のスケジュール

1 | 側方流動とはどのような現象か？

① 液状化と側方流動の関係

- ✓ 地震の揺れによって、地下水位より低い位置にある砂状の地盤で**液状化が発生**
- ✓ 砂丘から河北潟に向けて**緩やかな傾斜**があるため、液状化した地層の上側の地面が**斜面に沿って移動（側方流動）**
- ✓ これによって、地面のひび割れ（クラック）が発生したり、道路などの硬い構造物の付近でしわ寄せによる隆起が発生



被害発生メカニズムのイメージ図

2 側方流動の状況

- ✓ 側方流動の状況は、地上の様子を見て分かるものと、そうでないものがある
- ✓ 見て分かるものは、地面のひび割れ（クラック）や隆起によって地表面が乱れたもの
- ✓ 見て分からないものは、液状化した地層の上側全体が動いたことによるもの

被災した様子を見て
側方流動の影響が
分かるもの

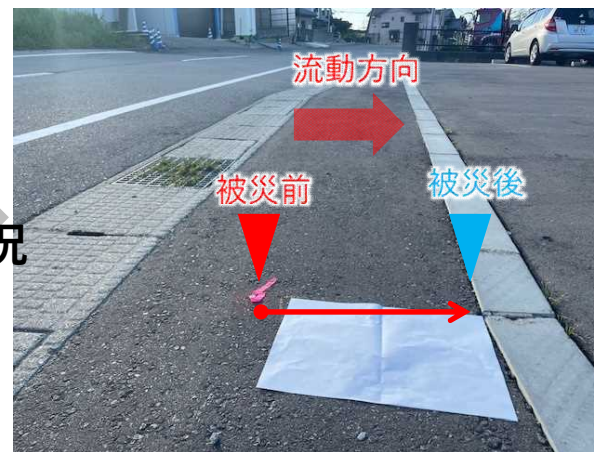


外構が道路境界を越境

被災した様子を見ても
側方流動の影響が
分からないもの



県道を挟んで
向かい側の状況

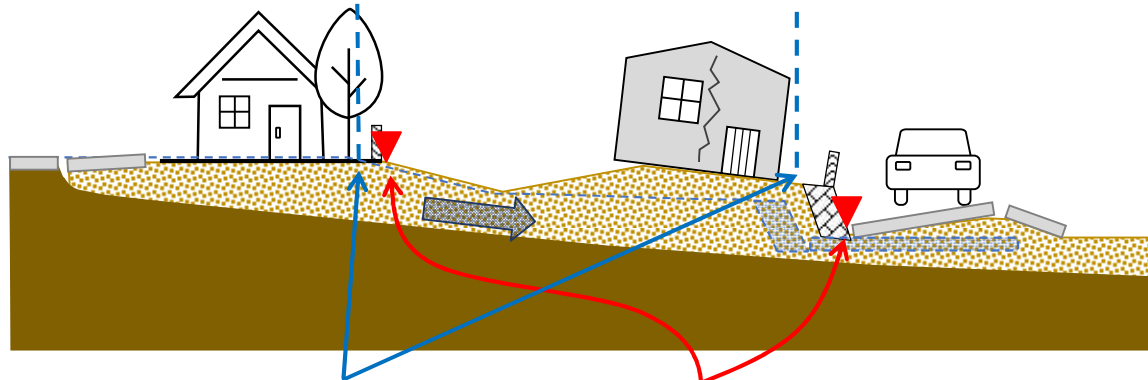
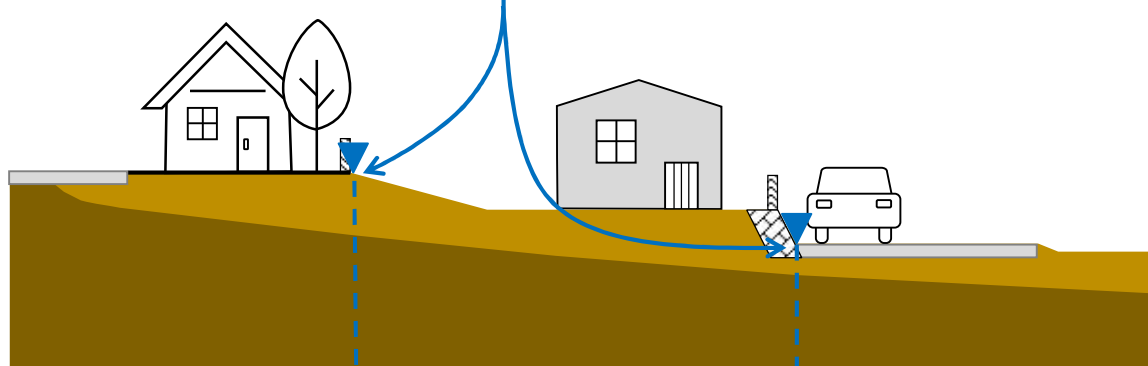


道路との境界が赤→青へ移動（道路や宅地の被害は軽微であるが地面は動いている）

3 側方流動による影響

- ✓ 液状化に伴い地表面が移動＝側方流動が発生
- ✓ 側方流動等の局所的に地表面が変化した場合は土地境界（筆界）は移動しない
- ✓ 側方流動により、土地境界と地表面にずれが生じてしまっている

土地境界（筆界）＝ それを示す構造物の位置



土地境界（筆界）≠ それを示す構造物の位置

2 | 土地の境界がズれるというのどういう状態か？

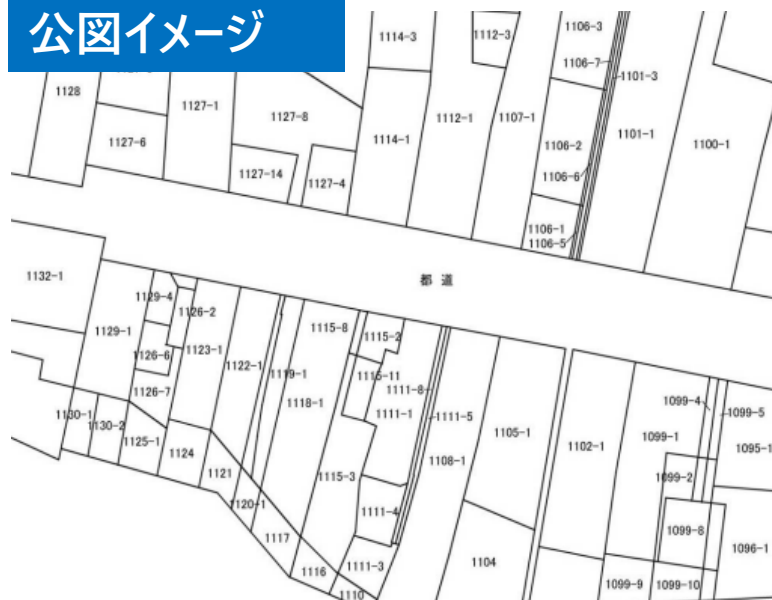
① 被災前の位置（土地境界（筆界））はどこなのか？

✓ 土地境界（筆界）の位置を確認できるもの＝『公図』

『公図』とは...

- 土地の区画ごとに、地番や形状、境界線などを表示した地図のこと
- 内灘町では、昭和55年度以降、順次地籍調査を行い測量に基づいた正確な図面を作成
- 公図は、行政機関である「登記所」に備え付けられ、土地の取引等の際の正確な位置の確認のためなどに利用

公図イメージ



登記簿イメージ

表 題 部（土地の表示）		調製	余 白	不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2
地図番号	松J11-2	筆界特定	余 白		
所 在				余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
560番	山林	2135		余 白	
560番1	余 白	1115		昭和20年月日不詳一部地目変更 ①③560番1、560番2に分筆、国土調査による成果 〔平成30年7月2日〕	

表 題 部（土地の表示）		調製	余 白	不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 2 1
地図番号	松J11-2	筆界特定	余 白		
所 在				余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
560番2	畑	1050		560番から分筆、国土調査による成果 〔平成30年7月2日〕	

【出典】国土交通省HP「地籍調査の概要について」<https://www.mlit.go.jp/common/000035640.pdf>

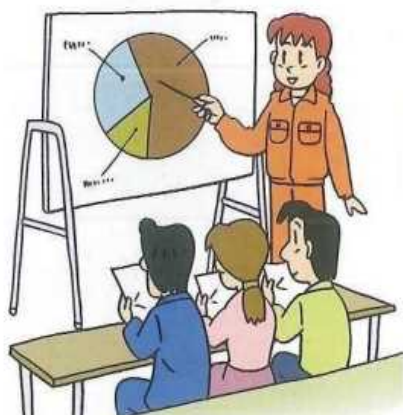
2 | 土地の境界がズれるというのどういう状態か？

② 土地境界（筆界）の位置はどのように把握するのか？

- ✓ 土地境界の位置を確認するために『**地籍調査事業**』を実施します

『地籍調査事業』における測量作業の流れ

① 住民への説明会



町から調査に先立って、説明会や勉強会を通じて、調査内容等について説明をします

② 現況測量 復元測量



現況測量...

- ・被災後の現況に対して、道路と宅地(官民境界)、宅地同士(民民境界)の位置を確認します



復元測量...

- ・公図の位置情報をもとに、被災前の境界の位置を確認します

③ 一筆地調査



土地所有者等の**立会い**により、**境界を確認**します

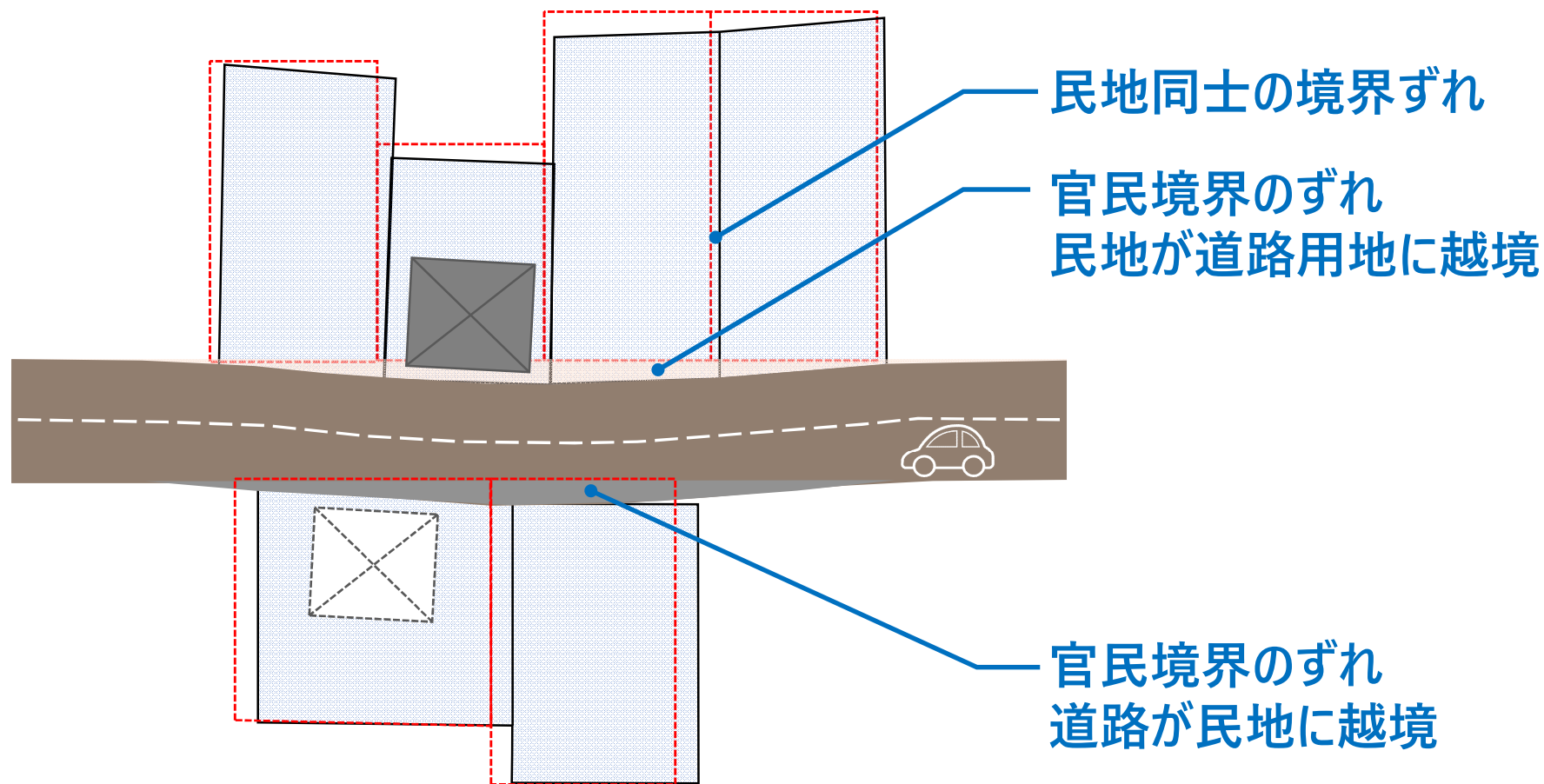
④ 地籍測量



一筆ごとの正確な測量を実施します

3 土地境界のずれの把握

- ✓ 地籍調査事業により、被災前の公図で示される構造物の位置（境界の目安）と、被災後の構造物の位置を把握することで、どれくらいずれているかを把握



被災前の境界（公図）

被災後状況（地表面の境界）

4 登記簿上の土地境界（筆界）と現地がズれていると何が問題なのか？

- ✓ 土地の境界をズれたままの状態にしておくと、次のような問題が生じる可能性がある



土地の境界が不明確であるため、自宅再建や土地取引等を行う際にリスクを抱えます

- 土地の境界や面積が正確でないことにより、次のようなトラブルが発生することがあります
 - ① 自宅を再建する際、自分の土地の範囲が分からない。
 - ② 土地を購入し、改めて測ってみたら登記簿の面積と違っていた。
 - ③ 相続を受けた土地の正確な位置が分からない。

1 前提の確認

- ✓ 地籍調査事業による測量結果は、法令で定められた手続きに則って作成されるものであり、これにより定められた土地境界は**登記簿上の土地境界（筆界）**として取り扱われる
- ✓ そのため、土地の境界に関する前提を踏まえて、今後対応を検討することが必要

前提① 公図で示される土地境界（筆界）は地表面の変化によらず変化しない

- ・液状化等により地表面が変化した場合でも、公図で示される土地境界（筆界）は変化しない

前提② 政令で認められる測量誤差の範囲内であれば公図の訂正も可能

- ・過去の地籍調査時点から測量技術が向上しており、改めて測量をすると過去に測量した結果と差が生じる
- ・そのため、地籍調査事業により被災後の現状に合わせて公図を訂正することが可能（もしくは、被災後の現況と土地境界との差が小さい場合は公図を訂正しないことも可能）

前提③ その他、従来からの手法で公図を更新することも可能

- ▶ **分筆**：ずれている範囲において、筆単位で土地の境界を分けて登記する
- ▶ **土地区画整理事業**：まとまった範囲において、土地区画整理事業などの事業を通じて登記する

前提④ 土地境界対応は一定範囲内の**地権者間での合意が必要**

2 今後の対応の流れ（1 / 3）

土地境界ずれの程度の把握

- ・地籍調査事業により、土筆境界（筆界）と被災後現況のずれの程度を把握

土地境界とのずれの程度や字・班の構成を踏まえて、**単独街区**もしくは**複数街区単位**で、土地境界確定方針の合意形成を図っていただきたい範囲を設定

街区：道路で囲まれた範囲

🔊 ずれの程度・範囲設定をみなさまにお知らせ

境界のずれが小さい

前提② に合致する場合

A

被災後の現状のまま、もしくは、一部の可能な範囲で、**被災前の状態（公図で示される境界）に戻す**ことで土地境界を確定できるように、土地所有者間での合意形成を図る

↓ P10～ハ

境界のずれが大きく、**前提②** に合致しない

前提③ の方法を採用する

B

筆単位で登記をするか、**まとまった範囲で土地区画整理事業等**を通じて**登記**をすることで、土地境界を確定できるように、土地所有者間での合意形成を図る

↓ P14～ハ

2 今後の対応の流れ（2 / 3）

境界のずれが小さい

前提② に合致する場合

A

被災後の現状のまま、もしくは、一部の可能な範囲で、被災前の位置（公図で示される境界）に戻すことで土地境界を確定できるように、土地所有者間での合意形成を図る

境界のずれが大きく、前提② に合致しない

前提③ の方法を採用する

B

筆単位で登記をするか、まとまった範囲で土地区画整理事業等を通じて登記をすることで、土地境界を確定できるように、土地所有者間での合意形成を図る

境界確定方針について土地所有者間での協議・合意

A - 1

被災後の現状と、被災前の位置にずれが生じているが、ずれが小さいためどちらも変更しない

A - 2

被災後の現状と、被災前の位置にずれが生じているため、地表面の境界に合わせて、公図を訂正する

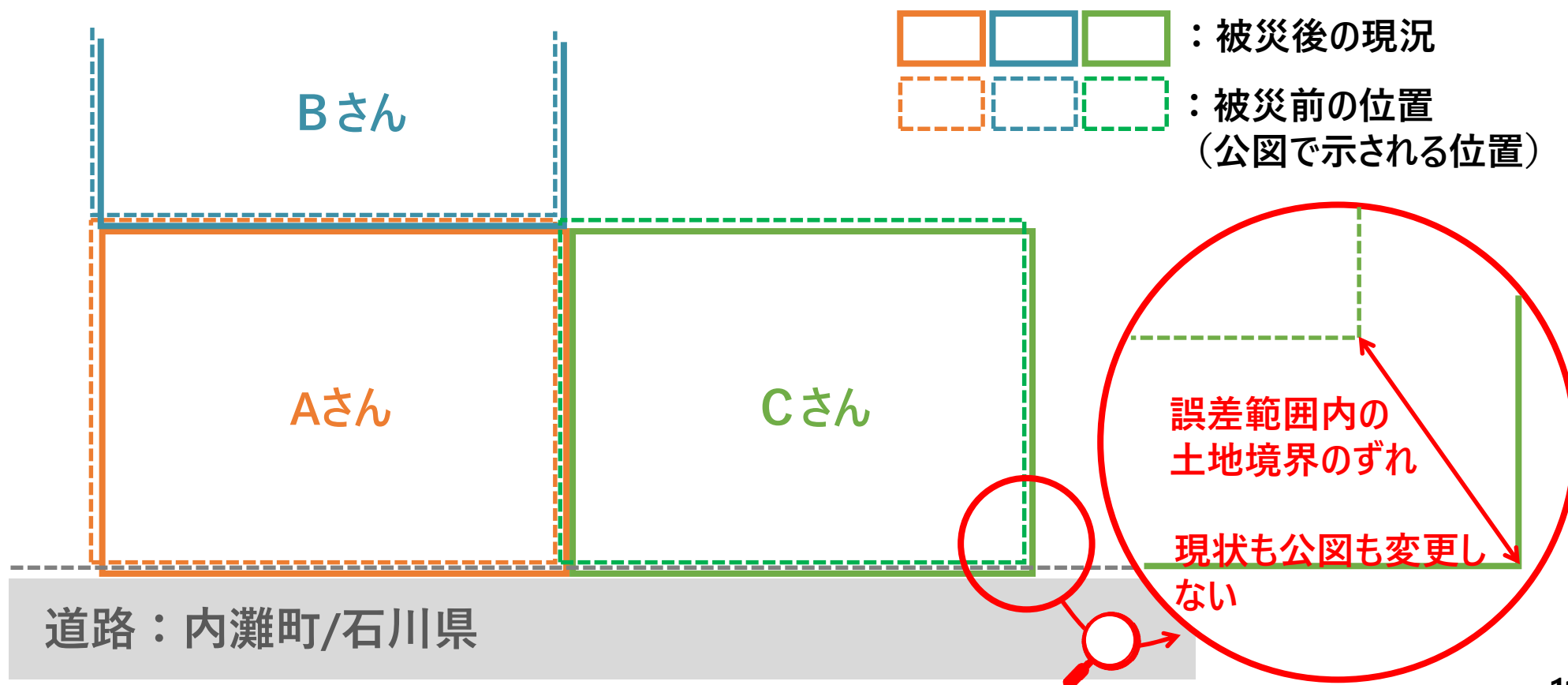
A - 3

被災後の現状を被災前の位置に戻す（道路等の位置を元の位置に戻すことになるため、公図を訂正する必要がない）

2 今後の対応の流れ 補足

A - 1 被災後の現状と、被災前の位置にずれが生じているが、ずれが小さいため、**どちらも変更しない。**

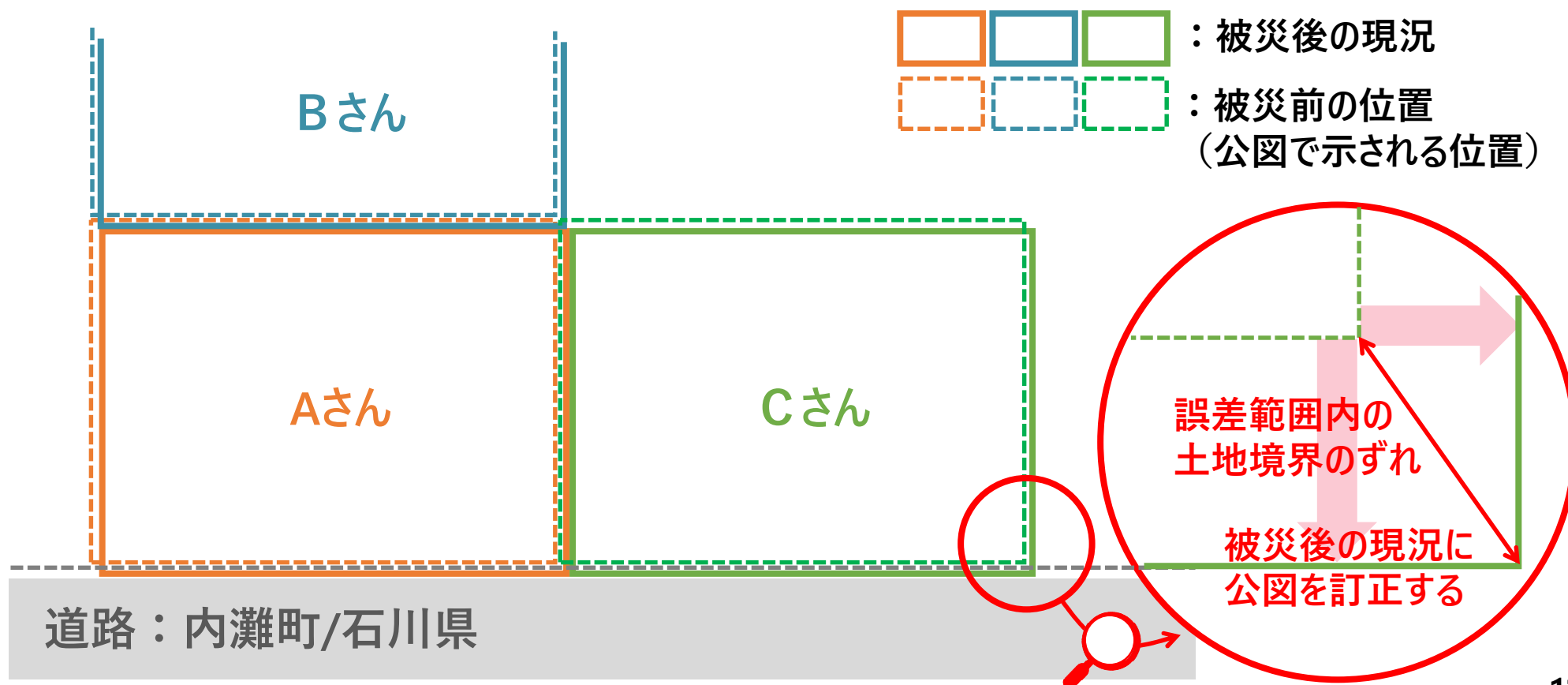
- ✓ 地表面は被災後の現況のまま
- ✓ 公図に示す位置も、被災前の位置のまま



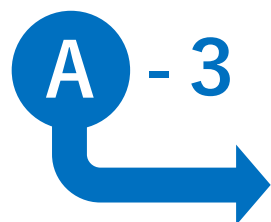
2 今後の対応の流れ 補足

A - 2 被災後の現状と、被災前の位置（公図）にずれが生じているため、**被災後の現状に合わせて、公図を訂正**する

✓ 公図の境界を、被災後の現況の位置に訂正
（登記簿面積も変動）

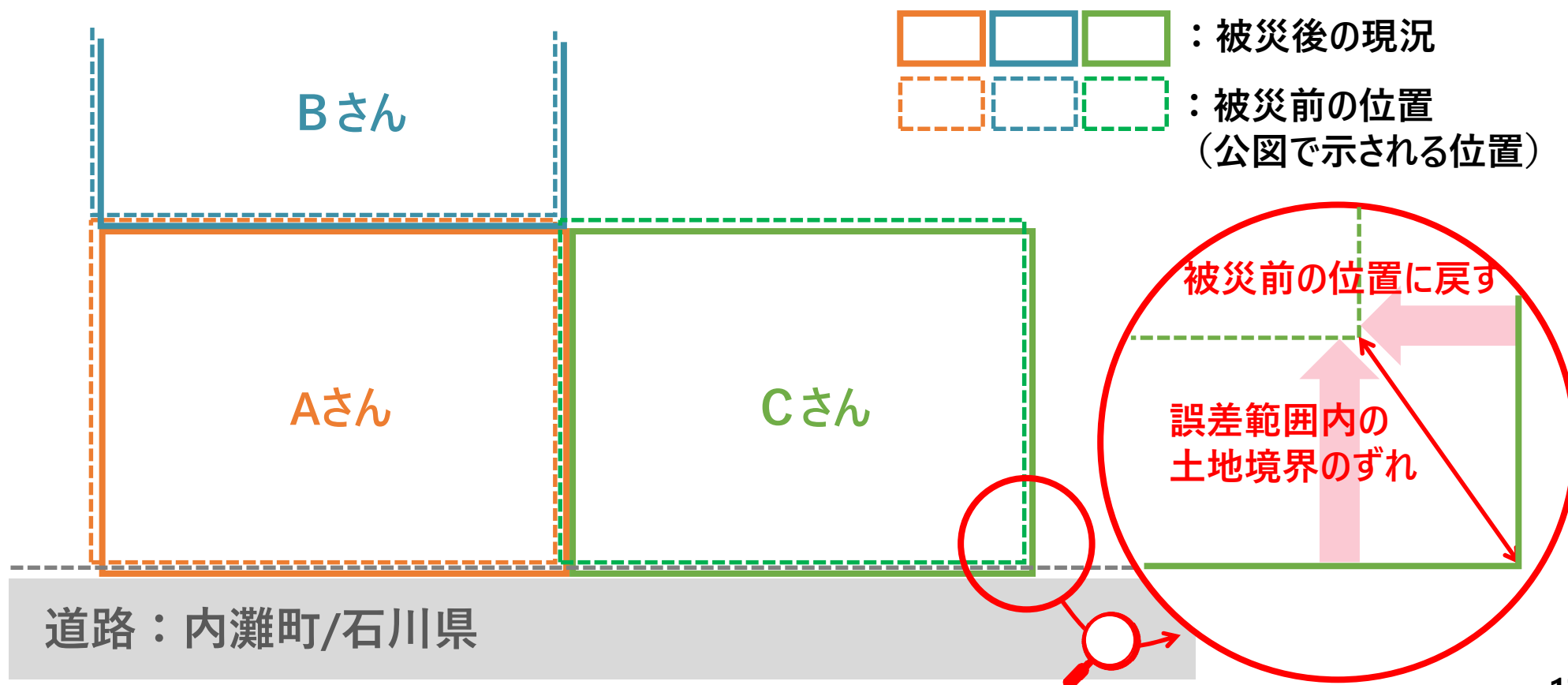


2 今後の対応の流れ 補足



ずれが小さく、みなさんの宅地への影響が少ないことから
被災後の現況を被災前の位置に戻す

✓ 被災前の位置（＝公図に示す境界）に戻すため公図の変更は不要



2 今後の対応の流れ（3 / 3）

境界のずれが小さい

前提② に合致する場合

A

被災後の現状のまま、もしくは、一部の可能な範囲で、被災前の状態（公図で示される境界）に戻すことで土地境界を確定できるように、土地所有者間での合意形成を図る

境界のずれが大きく、前提② に合致しない

前提③ の方法を採用する

B

筆単位で登記をするか、まとまった範囲で土地区画整理事業を通じて登記をすることで、土地境界を確定できるように、土地所有者間での合意形成を図る

境界確定方針について土地所有者間での協議・合意

B - 1

被災後と被災前の位置にずれがあり、ずれている範囲において筆単位で分筆登記をする場合。その後、土地所有者同士の譲渡合意（売買、贈与）に基づき所有権移転登記を行う必要がある。

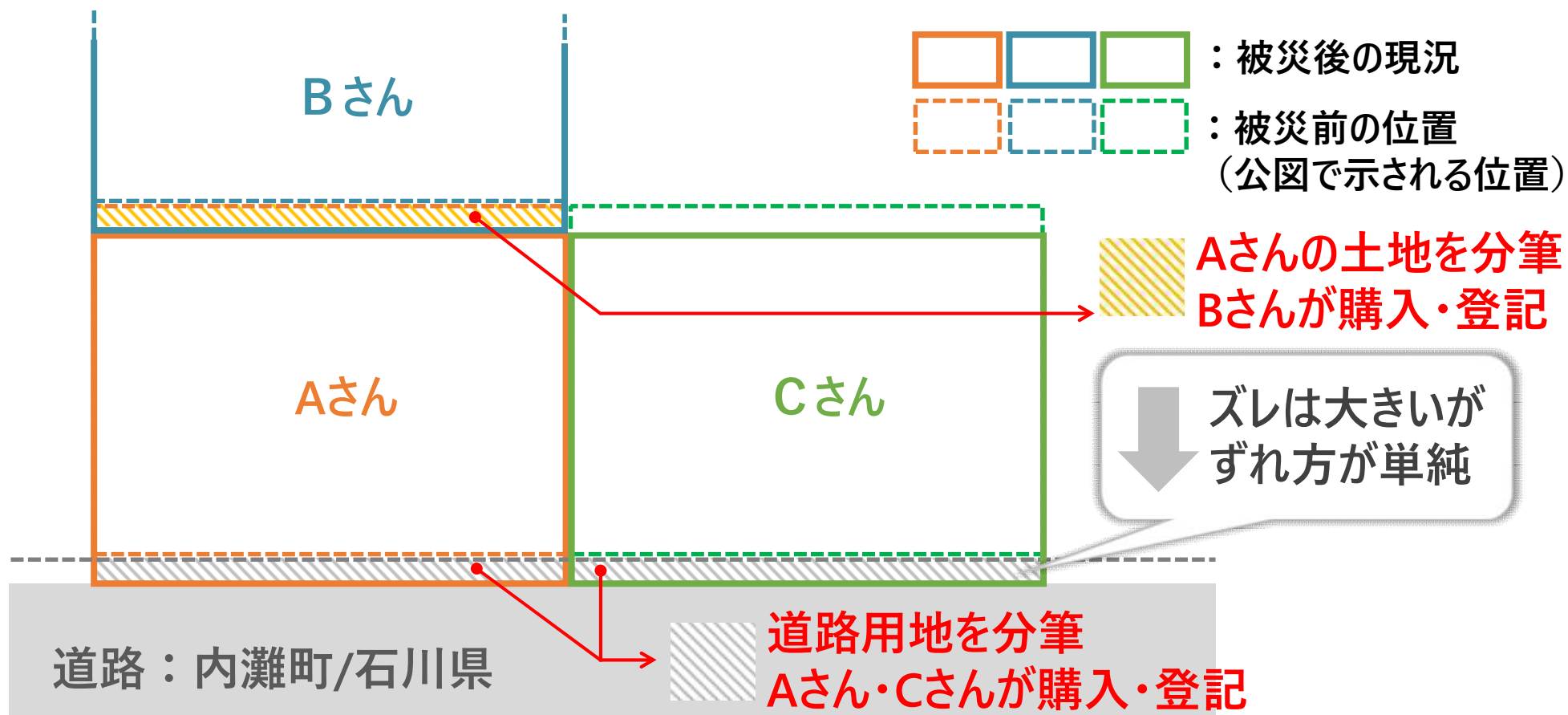
B - 2

まとまった範囲で土地区画整理事業を通じて登記をする場合。合意の条件として、土地面積が被災前後で異なる場合は清算の仕組みの活用が考えられる。

2 今後の対応の流れ 補足

- B - 1** ずれている範囲において、**筆単位で分筆登記**する
- ✓被災前の位置と被災後の現況の、**ずれた範囲に対して分筆**を行う
 - ✓その後、土地所有者同士の譲渡合意に基づいて、**土地所有者が所有権移転登記を行う**。（分筆後の売買・所有権移転登記は個人対応）

※所有権移転登記等にかかる費用の負担軽減措置について国、県及び市町で調整中

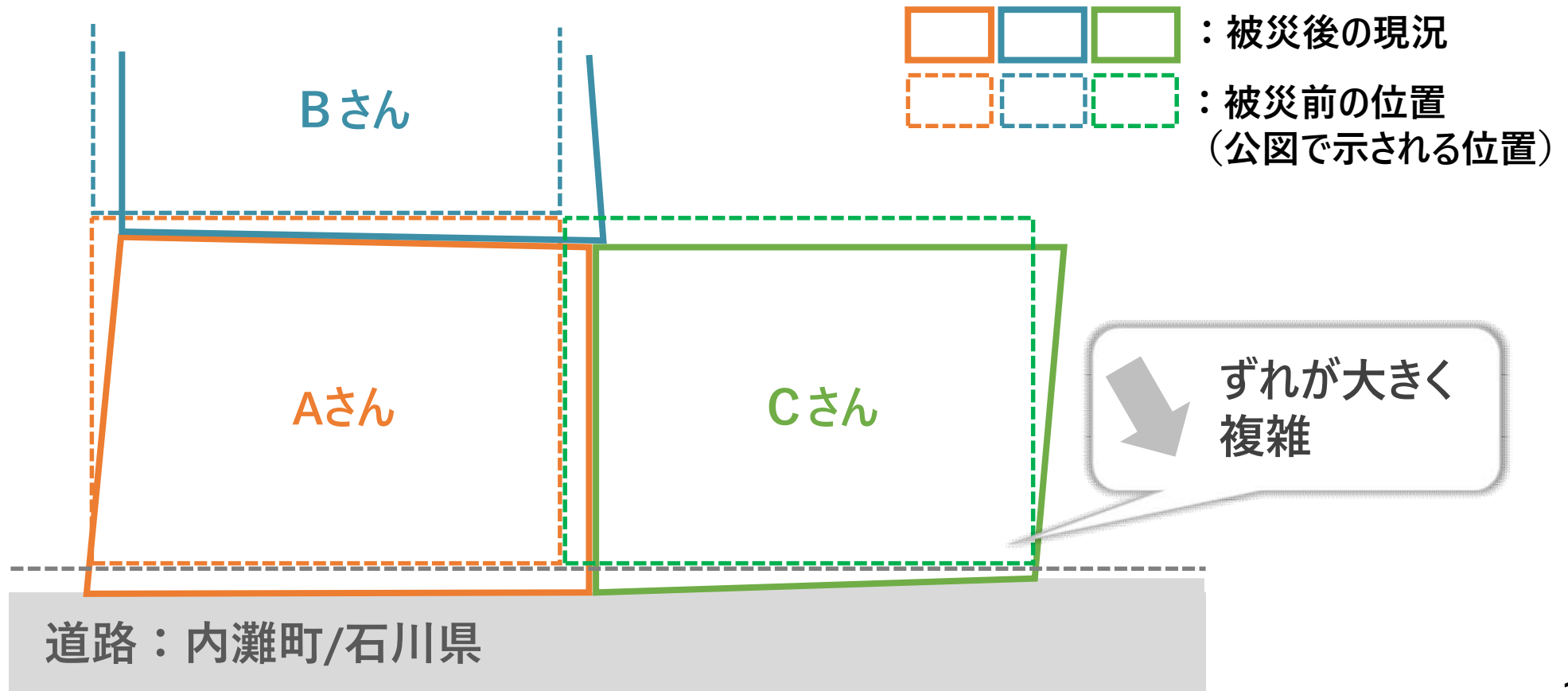


3 | 今後、どのような対応ができるか？

2 今後の対応の流れ 補足

B - 2 まとまった範囲で土地区画整理事業を通じて登記する

- ✓ ずれが大きく、また、ずれ方も複雑であるため、土地所有者同士での分筆による合意が困難
- ✓ **土地区画整理事業を通じて、公図を被災後の現況の位置に更新**



2 今後の対応の流れ まとめ

		良いところ	課題があるところ
A ずれ小	1 ずれのまま 公図訂正しない	被災後の今の位置で、 宅地を活用することができる (早く土地活用ができる)	誤差範囲内だが、被災後の現状と公 図で位置・面積がずれたまになる
	2 ずれた位置で 公図訂正する	被災後の今の位置で、 宅地を活用することができる (早く土地活用ができる)	側方流動による宅地面積変化につい て理解・合意をいただく必要がある
	3 元の位置に戻す 公図訂正しない	被災前の状況に戻すことができる (登記簿や公図を基に復元)	被災前の位置に戻すための工事が必 要な場合、費用及び時間を要する 宅地を削ったり、道路と外構の間にす き間ができるなどの影響がある
B ずれ大	1 筆単位で 公図訂正	土地所有者間での売買により、宅 地面積の変化への公平性がある 被災後の位置で活用が可能	土地所有者間での合意形成に時間が かかる恐れがある 所有権移転登記などの個人負担が発 生する
	2 まとまった範囲で 区画整理事業を 通じて公図更新	区画整理事業での清算により、宅 地面積の変化への公平性がある 被災後の位置で活用が可能	宅地面積変化について清算の有無も 含め全体での合意が必要 土地区画整理事業に係る事務手続き 等に時間を要する可能性がある

③ 地域のみなさまと一緒に取組みたいこと / 町からのお願い



✓ まずは、土地境界のずれの程度を確認するための調査をします

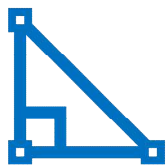


✓ その結果をもとに、土地境界の確定をする範囲と、考えられる方法の案を検討しみなさまにお示しします



✓ 町で提示する範囲内のみなさまで、土地境界の確定に関する方法として、**どのような方法であれば、全員で合意ができるか話し合い**を行っていただきたい

✓ この話し合いに際して、町では必要に応じて資料の提供や、再度の説明などの支援が可能です



✓ みなさまの意見がまとまった区域から、順次詳細な測量など、境界確定に向けた調査を進めたい

令和 7 年 9 月 1 3・1 4 日 地籍勉強会

令和 7 年 9 月末～1 0 月 各地区に対して方法案を提示

各地区で対応方針について協議・合意形成

令和 7 年 1 2 月まで

対応方針決定

令和 8 年 1 月～

順次詳細な測量に着手

令和 9 年 3 月まで

境界再確定に向けた調査終了

令和 1 0 年 3 月まで

登記完了

※各地区の合意形成、現地測量が順調に進んだ場合